

VB

2015

*Nya projekt-
möjligheter*

SERVICE

SOM SKAPAR
KUNDNYTTA

**LÅNGSIKTIG
FÖRVALTNING**

*Fokus
på tillväxt*



VD

HÄLSAR
VÄLKOMMEN

Q1

Ny högklassig restaurang öppnar i Bonnierhuset, Restaurang Torsgatan, vilket utvidgar Bonnierhusets serviceerbjudande.

Ett arbete för att lyfta miljön runt Bonnierhuset och längs Torsgatan initieras.

Q2

Moderniserar och bygger om 22 000 kvm åt PwC i Bonnierhuset som tillträder sina nya attraktiva lokaler med ny egen entré och reception.

Tornvåningarna i Bonnierhuset, totalt 2 200 kvm, byggs om och hyrs ut till nya hyresgäster för första gången på 20 år.

Hornstulls handelsplats firar två år.

Detaljplan för Lokstallet 6, Atlas Garden, vinner laga kraft och fastigheten certifieras enligt BREEAM SE. Projektering, planering och hyresgästanpassning för Bonnier AB och Stockholms läns sjukvårdsområde påbörjas.

Besedo välkomnas som ny hyresgäst till Bulten 19 i Hornstull.

Q3

Espresso House öppnar i Hornstulls handelsplats.

Pensionsmyndigheten förlänger sitt hyresavtal om 1 180 kvm i Bulten 19 i Hornstull.

Påbörjar arbete att utvärdera markanvisningar som ett intressant förvärvsspår med stor möjlighet att påverka fastighetens utformning och innehåll.

Q4

Ny detaljplan för utökad handel i Stämpeln 1 i Häggvik antas i kommunfullmäktige.

En ny detaljplan initieras i projektfastigheten Segmentet 1 i Kungens Kurva med avsikt att nyttja hela fastigheten för handelsändamål. Hyresavtal om 8 000 kvm tecknas.

Bjerking utökar sin kontorsyta i Sågen 19 och ett hyresavtal om 2 940 kvm tecknas.

Sveriges yngsta 160-åring fyller 30 år

2015 har varit ett spännande och mycket framgångsrikt år för Bonnier Fastigheter som även firade 30 år som fastighetsbolag och 160 år som fastighetsägare. I dag är Bonnier Fastigheter ett livskraftigt företag med ett starkt fokus på tillväxt. Organisationen präglas av framåtanda, nytänkande samt långsiktighet och vi eftersträvar kvalitet i allt vi genomför.

Fastighetsmarknaden är för närvarande historiskt stark. En positiv hyresmarknad, extremt låg räntenivå, god tillgång till kapital och brist på konkurrenskraftiga alternativinvesteringar har medfört sjunkande direktavkastningskrav med stigande fastighetsvärden som följd. Ett lågt utbud av fastigheter i bra läge i kombination med ett stort intresse att förvärva har pressat ner direktavkastningskravet under 4 % i Stockholm, vilket är historiskt lågt. Även hyresmarknaden i Stockholm är för närvarande mycket stark med rekordlåga vakanser och ökande hyresnivåer med topphyror på över 6 000 kr per kvm. Även om konjunkturläget är svåranalyserat med en ökande geopolitisk och ekonomisk osäkerhet i världen ser vi inte att oron påverkar vår marknad. Stockholmsregionen är en av Europas snabbast växande regioner och nya beslutade infrastruktursatsningar möjliggör en fortsatt expansion även framöver.

För 2015 levererar vi ett rekordresultat som uppgår till 202 mkr före värdeförändringar och skatt respektive 1 008 mkr efter värdeförändringar och skatt. Resultatet beror inte enbart på goda marknadsförutsättningar utan framförallt på de goda arbetsinsatser som utförts av våra medarbetare. Under året tecknades hyresavtal för 24 660 kvm vilket medförde en nettouthyrning om 17,2 mkr. Dessutom investerades 256 mkr i fastighetsutvecklingsprojekt. För Bonnier Service har fokus under året varit konsoli-


dering av den befintliga verksamheten samt att forma organisationen och bygga kunskap inför en fortsatt expansion.

Basen i vår verksamhet är en aktiv fastighetsförvaltning med närhet till kunden och hög service och kvalitet i allt vi gör. Vi fortsätter att utveckla vårt hållbarhetsarbete som syftar till att långsiktigt sänka fastigheternas energiförbrukning och miljöbelastning samtidigt som vi förbättrar hyresgästernas komfort. Vi fortsätter även att utveckla vårt fastighetsbestånd genom förvärv och projekt. Under 2015 intensifierade vi arbetet med att identifiera nya förvärvsmöjligheter och organisationen förstärktes med en transaktionsansvarig.

I början av 2016 tecknades tre markanvisningsavtal med Stockholms stad för kommersiella byggrätter om totalt ca 71 000 kvm i Södra Värtan. För 2016 har vi satt upp nya höga målsättningar med fokus på fortsatt förbättrat resultat från den löpande verksamheten samt en ökad expansionstakt genom strategiska förvärv och en utvidgad projektutvecklingsverksamhet.

Jag vill tacka alla duktiga och engagerade medarbetare på Bonnier Fastigheter och Bonnier Service för ett värdefullt arbete under 2015.

*Tomas Hermansson
Verkställande Direktör*



”Vi kommer att lägga stor vikt på att vidareutveckla vår verksamhet och organisation – för att skapa förutsättningar för fortsatt expansion.”

Thomas Tranberg, Vice VD/Chef Fastighetsutveckling

NYA MÖJLIGHETER

[Fokus kommer att ligga både på att identifiera nya projektmöjligheter och att genomföra ett antal viktiga projekt.]

ÅRET SOM GÅTT

Stort fokus har under året legat på genomförandet av flera viktiga utvecklingsprojekt i Bonnierhuset. Vi har bland annat moderniserat och byggt om 22 000 kvm åt fastighetens största hyresgäst, PwC. Efter att PwC under sommaren tillträdde sina nya lokaler har de nu till exempel en egen entré och tillhörande konferensanläggning.

En annan del av utvecklingsarbetet på Torsgatan har bestått i att ställa i ordning en ny restaurang, Restaurang Torsgatan. Ambitionerna här är höga. Restaurangen drivs av Magnus Bergh och Martin Magnusson, med lång erfarenhet av restaurangbranschen i Stockholm såväl som på den internationella arenan.

I samband med att PwC tecknade sitt nya hyresavtal, lämnade de även sju våningar i Bonnierhusets torn. Detta har inneburit att vi under året kunnat bygga om och frångångsrikt välkomna nya hyresgäster till tornvåningarna. Parallellt med ombyggnationerna i Bonnierhuset har vi också, i linje

med vår strategi, initierat ett arbete för att tillsammans med staden och områdets övriga fastighetsägare lyfta miljön längs Torsgatan och runt Bonnierhuset.

Granne med Bonnierhuset ligger kvarteret Lokstallet 6, "Atlas Garden", där vi under året har erhållit en ny detaljplan, som innehåller 7 300 kvm för kontor. Hyresavtal är tecknat för hela fastigheten, med Stockholms läns sjukvårdsområde och Bonnier AB som nya hyresgäster. Om- och tillbyggnationen påbörjades i maj och har pågått för fullt under året.

År 2015 har även inneburit en ny fastställd detaljplan för utökad handel i vår fastighet Stämpeln 1 i Häggvik. I fastigheten Segmentet 1 i Kungens kurva har vi, utöver pågående marknadsföring och uthyrning av handelsplatsen BO/OM, äntligen fått igång arbetet med en ny detaljplan för att kunna nyttja hela fastigheten för handelsändamål.

UTBLICK 2016

Vi ser fram emot ett intressant och händelserikt 2016. En av årets stora utmaningar kom-

mer att vara genomförandet och avslutningen av projektet Atlas Garden. Vi räknar med att kunna välkomna våra nya hyresgäster till det färdigställda projektet i februari respektive april. I Bonnierhuset ska vi avsluta utvecklingen och anpassningen av de återstående tornvåningarna.

Utöver det påbörjar vi den kommande ombyggnationen av BO/OM i Kungens kurva och ska slutföra planarbetet för utökad handel. I Häggvik pågår förberedelsearbeten för en produktionsstart för utvecklingen av Stämpeln 1. Marknadsförings- och uthyrningsarbetet kommer att påbörjas parallellt.

Vidare kommer vi att arbeta aktivt med att identifiera nya projektmöjligheter i linje med fastlagd strategi och ytterligare förstärka vårt erbjudande mot marknaden. Ambitionen är även att förstärka organisationen i takt med att projektvolymerna ökar. ■



Långsiktig *förvaltning*

Rikard Bäckman och Sara Björnberg

Långsiktighet fortsätter att vara nyckelordet i vårt fastighetsägande. Vi arbetar hårt för att våra hyresgäster ska stanna länge hos oss och ser långsiktighet som nyckeln till ett gediget engagemang i våra kunders arbetsmiljö och trivsel. Det gör det naturligt för oss att till exempel ha egna tekniker på plats i våra fastigheter. Dessutom upplever vi att långsiktigheten skapar större omtanke om våra fastigheter och kvarteren som omger dem. Den dagliga dialogen med våra kunder är ovärderlig i vår ambition att alltid erbjuda värde utöver det vanliga.

HYRESGÄSTER

Bonnierhuset: Året 2015 har varit ett händelserikt år för Bonnierhusets hyresgäster. Efter omfattande renovering/uppgradering kunde vår stora hyresgäst PwC i juni påbörja sin nya avtalsperiod i ändamålsanpassade lokaler, med ny egen entré och reception. Samtidigt öppnade nya Restaurang Torsgatan sitt heltäckande utbud från morgon till kväll. Utbudet omfattar såväl café, deli och bageri som street food-avdelning och restaurang med bordsservering. Tanken är att göra restaurangen till mer än bara ett lunchställe. Att skapa en naturlig mötesplats som ytterligare utvidgar Bonnierhuset serviceerbjudande. Under året fick tornhuset se sina första nya hyresgäster på 20 år. Intresset för att hyra de unika ytorna var stort och 2015 välkomnade vi Zengun, The Inspiration Company, Count-Quest och Bonus Copyright. Våren 2016 kommer nya hyresgäster att tillträda även de tre återstående tornvåningarna.

Hornstulls handelsplats: Den 26 april firade Hornstulls handelsplats två år med stor designmarknad på torget utanför och utdelning av vårt eget pris, Hornstullspriset. Priset är en utmärkelse för lokala eldsjälur i Hornstull och nomineringen av kandidater sker i samarbete med Södermalmsnytt. I år röstade Hornstullsborna fram Imre Nagy, badmästare på Liljeholmsbadet, som vinnare. Handelsplatsen har etablerat sig fint och såväl omsättning som besöksstatistik visar på positiv ökning månad för månad. För att ta Hornstull till nästa nivå har vi tagit fram en ny affärsplan för att ytterligare förbättra nuvarande butiks- och restaurangmix. Espresso House slog på hösten upp dörrarna mellan 7-Eleven och Beijing8, annars har inga större hyresgästförändringar skett här 2015.

Bulten 19 (Hornstull): Pensionsmyndighetens avtal har omförhandlats och de kommer att sitta kvar i fastigheten i minst tre år till. Efter att under sommaren ha ställt i ordning en passande lokal, kunde vi i augusti även hälsa Besedo välkomna till fastigheten.

Sågen 19 (Hornstull): Sågens största hyresgäst, Bjerking, växer så det knakar och valde att teckna nytt hyresavtal där de utökar med ytterligare ett helt våningsplan. I samband med nyteckningen signerade vi gemensamt även en Grön bilaga till hyreskontraktet och

påbörjade samarbete för miljöklassning av fastigheten, vilket beräknas bli klart under 2016.

Segmentet 1 (Kungens kurva): I maj månad tecknade vi avtal med en ankarhyresgäst till vårt koncept med handelsplatsen BO/OM, för att därefter följas av ytterligare butiksavtal. Vi avslutade året med att teckna det sista hyresavtal vi behövde för byggstart, vilket innebär utveckling av fastighetens andra etapp med butiksöppning under hösten 2016.

HÅLLBARHET

Alla våra fastigheter är anslutna till fjärrvärme och fjärrkyla. Sedan flera år inhandlar vi endast "grön el" från vattenkraft till fastigheterna. Tack vare kontinuerligt arbete med energibesparing och uppgradering av teknisksystem har vi återigen kunnat minska våra fastigheters samlade energiförbrukning. Vi har också upphandlat vår hyresgäst Bjerking att genomföra miljöcertifiering av Sågen 19 i Hornstull. Atlas Garden har i samband med ombyggnationen certifierats enligt BREEAM-SE. Vi tänker hållbart.

UTBLICK 2016

Under våren välkomnar vi våra nya hyresgäster i Atlas Garden, Bonnierhusets tidigare okända granne som nu fått egen stolt identitet i form av både ny insida och yttre kostym i glas och zink.

Under våren 2016 öppnar Bonniers Konsthall igen, efter en ombyggnation som ska göra Konsthallen än mer tillgänglig. Återinvigning planeras till maj månad.

Vi ser fram emot höstens invigning av handelsplatsen Segmentets andra etapp. Vi kommer att genomföra en genomgripande ombyggnad av Bonnierförslagets lokaler i Industrihuset i kvarteret Moraset. Med ombyggnaden kan vi öka nyttjandegraden av kontorsytorna och minska den totala ytan

med bibehållet antal arbetsplatser. Projektet omfattar även uppgradering av fastighetens ventilationssystem, för ökad kapacitet med minskad energiförbrukning.

Vi fortsätter att utveckla vårt hållbarhetsarbete och arbeta aktivt med att sänka fastigheternas energiförbrukning, utan att tumma på komfort. ■



FOKUS PÅ TILLVÄXT

Bonnier Fastigheter beslutade hösten 2015 om en ny tillväxtstrategi. Planen är att på sikt dubblera värdet på fastighetsinnehavet genom nyförvärv av kommersiella fastigheter, framförallt kontorsfastigheter, på prioriterade delmarknader i Sverige. Prioriterade delmarknader är enligt den nya strategin Storstockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Under 2015 har Storstockholm och Uppsala prioriterats med bud på ett antal fastigheter. Strategin innebär en ökad satsning på utvecklingsfastigheter men den huvudsakliga tillväxten ska ske genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Bakgrunden till det är att hålla riskerna på en godtagbar nivå, i enlighet med den övergripande strategin för verksamheten.

Inga nyförvärv genomfördes under 2015. Bolaget har under året däremot påbörjat ett arbete med att även utvärdera markanvisningar som intressant förvärvsspår, med stora möjligheter att påverka nya fastigheters utformning och innehåll.

Fastighetsmarknaden i Sverige är mycket stark, med en stor efterfrågan som pressat upp priserna på fastigheter. Direktavkastningen på fastigheter med bra lägen i Stockholm (CBD) ligger idag runt 4,0 %, vilket är historiskt lågt. Vi ser en kommande brist på lediga kontorsytor i Stockholm, vilket sannolikt kommer att innebära framtida hyreshöjningar. ■



Björn Boestad
Transaktionsansvarig

*Sara Olsson
Uthyrningsansvarig*

Uthyrning

2015 har varit ett rekordår. Hyresnivåerna i Stockholms innerstad har nått nya toppnivåer, liksom på flera delmarknader.

Vakansgraden har sjunkit på i stort sett alla delmarknader och i Stockholms mest centrala delar kan vi konstatera rekordnivåer så låga som 3 %. På Bonnier Fastigheter har vi under 2015 bland annat fokuserat på att marknadsföra och hyra ut de sju våningsplan i Bonnierhusets torn som för första gången på 20 år blivit tillgängliga på marknaden.

Intresset för Bonnierhuset har varit stort och nu har vi en intressant och spännande hyresgästmix med företag som arbetar med allt från upphovsrätt till konsultation inom it- och management.

På Bonnier Fastigheter har vi under året också arbetat med att möta en ökad efterfrågan från våra kunder om större flexibilitet på kontorshyresmarknaden. Resultatet av arbetet är att Bonnierhuset i framtiden kommer att erbjuda möjlighet att hyra delar av ett våningsplan alternativt ett visst antal arbetsplatser och under kortare perioder än normaltypen av ett hyresavtal, som kortast är tre år.

Bonnierhusets samtliga våningsplan är idag uthyrda. Det som våra nya hyresgäster uttrycker har gjort dem mest benägna att flytta hit är dels utsikten dels effektiva och flexibla ytor – tillsammans med den service som huset erbjuder.

Ytterligare ett av året stora fokusområden har varit att jobba med uthyrningen i en av våra projektfastigheter, Segmentet 1 i Kungens kurva. Med vårt handelskoncept BO/OM – som bygger på att skapa en samlingsplats för butiker och handlare inom bygg, trädgård och inredning – kunde vi under 2015 hyra ut de närmare 8 000 kvm som detaljplanen idag tillåter.

UTBLICK 2016

Under 2016 bedömer vi att detaljplanen för resterande del av fastigheten Segmentet 1 vinner laga kraft och att vi kan fortsätta vårt arbete med uthyrning för att komplettera konceptet. Då kommer vi snart att kunna se Sveriges första kluster/köpcentrum för allt inom hem, bygg och trädgård.

Inför 2016 låter vi även blicken vandra norrut till Häggvik i Sollentuna – och våra arbetsplaner för projektet Stämpeln 1. I Häggvik, som är en av norra Stockholms största volymhandelsplatser, skapar vi nu en ny entré till Sollentuna där vi kommer att kunna erbjuda cirka 25 000 kvm ny handelsyta. Marknadsförings- och uthyrningsarbetet påbörjas parallellt med förberedelsearbetet för produktionsstart. ■



”Skapa nytta och fortsätta fördjupa vår kunskap”

Katarina Holmgren, Affärsområdeschef Service

Serviceverksamheten har under året till stor del präglats av att utforma rätt service till Bonnierhusets nya form, men också till att blicka utåt och bygga organisation och kunskap för framtiden. Vi har ökat vår benchmarking mot andra liknande företag och arbetat mer med kundenkäter, för att säkerställa att de tjänster vi tillhandahåller ger bästa möjliga nytta för våra kunders verksamheter. Årets mest efterfrågade tjänster har enkelhet som gemensam nämnare. Därför ser vi till att driva frågor om tjänsterna i sin helhet, så att varje kund ska kunna fokusera på sin egen kärnverksamhet och samtidigt känna sig trygg med att lokal och service fungerar som de ska under tiden.

BONNIERHUSETS NYA FORM

De omfattande förändringarna av Bonnierhuset som avslutades 2015, har lett till anpassningar av servicen i fastigheten. PwC valde att förlänga vårt service-samarbete i samband med öppnandet av deras nya entré med egen reception, som också är en ny del i vår serviceleverans. Vi har under året också välkomnat ett antal nya företag till huset, liksom en ny restaurang. En av årets stora arbetsuppgifter har också varit att hitta rätt serviceutbud och rutiner för övriga hyresgäster på Torsgatan. En uppgift som både varit inspirerande och utmanande. När året nu nått sitt slut känner vi att vi nått målet på ett bra sätt. Huset har nu en ny och livligare känsla, något vi känner oss stolta över att ha bidragit till.

SÄKERHET

Säkerhet är ett aktuellt område, i världen och hos våra kunder, och har varit en

central del av vår verksamhet under 2015. Säkerhetsfrågorna har haft stor bredd, och vi ser att alla former av säkerhet runt arbetsplatsen prioriteras högt. Skalskydd, larm, passerkort och besökshantering är fortfarande de vanligaste frågorna, men även brandskydd och arbetsmiljöfrågor är säkerhetsområden med stort fokus. Vi har under året både ramupphandlat säkerhetstjänster och satsat på säkerhetsutbildningar av vår personal, för att kunna möta efterfrågan och vara ett tryggt och bra stöd till våra kunder.

LOKALFÖRÄNDRING

Under 2015 har vi rekryterat och förstärkt vår grupp som arbetar med lokalprojekt, vilket gett oss möjlighet att hjälpa fler företag. Några exempel på kunder är Clio Online, Bonnier Business Media, Bonnier Solutions och Bonnier AB. Uppdragen har varierat, från mindre flyttprojekt till ny kontorsutformning från grunden. Oavsett storlek är det alltid lika givande att se bitarna falla på plats och kunna hjälpa verksamheter att bättre nyttja sin yta.

UTBLICK 2016

Det finns en stor efterfrågan på många av de tjänster vi tillhandahåller. Inför 2016 är vårt primära fokus därför att skapa nytta och fortsätta fördjupa vår kunskap, så att vi ännu bättre kan stödja våra kunders verksamheter. Efter 2015 års utökning och omarbetning av organisationen siktar vi också på att under 2016 se en tydlig tillväxt.

Vi ser fram emot ett mycket spännande 2016! ■





Affärsidé

Att med lokal närvaro förvärva, utveckla, förädla och förvalta kommersiella fastigheter på ett antal utvalda delmarknader med hög tillväxt.

Kärnvärden

Våra kärnvärderingar är sprungna ur vår historia och bakgrund. De är ledstjärnorna som vi följer i vårt dagliga arbete, internt och externt.

RELATIONER

En bra affär är en uppgörelse där båda parter går vinnande från förhandlingen. Det är så långvariga affärsrelationer inleds. Vi vill att varje relation vi inleder med en kund ska utvecklas till att bli en god referens.

UPPLEVELSER

Vår kunskap om fastigheter innebär att vi kan göra mer än bara lösa problem. Vi kan ge våra kunder och leverantörer en upplevelse. De ska känna att vi bryr oss om dem och deras situation.

UTVECKLING

Genom att utveckla våra fastigheter och engagera oss i närområdet tillför vi något till staden och invånarna. Det gör vårt arbete till en del av samhällsutvecklingen och vi skapar, på lång sikt, ett ännu bättre läge för våra kunder och våra fastigheter.

ENGAGEMANG

Har man engagemang kan man alltid tillsammans övervinna en utmaning. Vi vill därför samla engagerade människor som har viljan och förmågan att utvecklas och tillsammans finna lösningar på utmaningarna vi möter.



2015 fyllde Sveriges yngsta 160-åring 30 år!

Vår fastighetsverksamhet har sina rötter i Bonnierföretagens medie- och industriföretag. Historiskt har fastigheterna alltid legat med som en del i den övriga verksamheten, men 1985 skapades ett separat fastighetsbolag med uppdraget att förvalta och utveckla koncernens fastighetsinnehav på ett mer professionellt sätt. Detta bolag var grunden till det som idag är Bonnier Fastigheter.

Familjen Bonnier har som företagare tagit aktiv del i Stockholms utveckling sedan början av 1800-talet. Vi vet därför hur komplext samspelet är mellan en fastighet och människorna som är verksamma i och omkring den. Vi vet också att varje fastighet har sin stil och karaktär, beroende på hur den är utformad och vilka som befinner sig i den.

VI KALLAR DET FASTIGHETSEKOLOGI

På samma sätt har stadsdelar och kvarter sina särskilda sammansättningar av historia, geografi, struktur och människor. På vissa ställen kan man ibland nästan ta på atmosfären. Därför värderar vi också kvarterens utveckling. Det handlar om samspelet mellan människorna och den miljö de lever i. Vi kallar det fastighetsekologi.

Man brukar ju säga att en fastighets värde beror på dess läge, men vad är det då som

gör ett läge bättre eller sämre än ett annat? Jo, hur området uppfattas. Läget bygger till stor del på ett över tid fungerande samspel mellan fastighet, kringliggande arkitektur och infrastruktur.

ATT TÄNKA EFTER FÖRE

Genom att engagera oss i och utveckla såväl våra fastigheter som deras närliggande omgivningar arbetar vi inte bara för att skapa bra lägen för våra hyresgäster och stadens invånare, utan också för våra fastigheter på lång sikt. Det finns alltid en långsiktighet bakom våra beslut, vi är övertygade om att det är ett bra sätt att göra affärer. Vi fokuserar med andra ord på andra värden än bara kortsiktiga finansiella nyckeltal. Nu har vi fyllt trettio år. För vissa kanske ett relativt ungt bolag, men med ovanligt lång historia. ■



”Vi vill vara personliga i mötet med våra kunder och vi uppfattar att Bonnier Fastigheter tänker likadant.”

Tomas Engelbertsson, vice VD Bjerking AB

För Bjerking har det nu hunnit bli flera år hos Bonnier Fastigheter. Tidigare satt man i fastigheten Bulten på Hornsbruksgatan 28, men sedan fem år tillbaka har man tagit klivet över Långholmsgatan till den nyrenoverade fastigheten Sågen på Hornsgatan 174.

Bjerking är Sveriges äldsta medarbetarägda teknikonsultföretag – och växer så det knakar. Under de här fem åren har man i Stockholm vuxit från 30 till 130 personer. Man vill växa organiskt och långsiktigt, alla anställda är delägare och man måste jobba här för att vara delägare.

– Vi tyckte att vi satte ett offensivt mål när vi sa att vi skulle bli 200 personer på ganska kort tid, men det är också vad som håller på att hända, berättar Tomas Engelbertsson som är vice vd på Bjerking. Det är häftigt. Med så många nya människor på samma plats skapas en smältdegel. Det är en skön atmosfär.

DIALOG FÖR ATT LÄGGA PUSSLET

Men växtkraften innebär såklart också stora

utmaningar. Här är lokalfrågan ständigt aktuell, och det sker ständiga ommöbleringar och rockader i lokalerna, men även ytan behöver förändras. Bjerking har valt att föra en öppen dialog med sin hyresvärd och kontinuerligt informerat om planer och behov, vilket gett värden möjlighet att både kunna parera och agera.

– Man inser ju att det är ett pussel att arbeta med hyresgäster, säger Tomas. Den öppna dialogen har gjort det möjligt för Bjerking att växa vidare i huset. Expansionen sker i etapper. Efter att ha startat med fastighetens två översta plan har man nu utökat till tre plan – som snart kommer att bli fyra.

Sedan de två parterna fann varandra har Bjerking gått från att hyra cirka 300 kvm till att snart verka över tio gånger så stor yta, cirka 3 000 kvm. Det är en stor förändring.

– Vi gillar Hornstull, fortsätter Tomas. Läget är bra ur kollektivtrafiksynpunkt och området har fått ett lyft som både kunder och medarbetare uppskattar. Och eftersom vi

hela tiden anställer får vi kontinuerliga kvitton på att vi valt rätt.

GRÖNT HYRESAVTAL

Tillsammans har man också skrivit ett ”grönt” tilläggsavtal till ordinarie hyreskontrakt, en överenskommelse om att gemensamt arbeta för mer hållbara verksamheter. Enligt avtalet tar Bjerking på sig att till exempel skapa strategier för grön IT och se till miljöaspekter när man köper möbler. Bonnier Fastigheter ska i sin tur bland annat återanvända mer vid renovering och kontinuerligt följa upp driftdata av till exempel energiförbrukning. Man har gemensamma avstämningar och arbetar nu med att miljöklassa hela fastigheten.

– Vi trivs med Bonnier Fastigheter som värd, avslutar Tomas Engelbertsson, de är lite som vi själva vill vara. Vi vill vara personliga i mötet med våra kunder och vi uppfattar att de tänker likadant när de kommer hit och tillsammans med oss sitter ner för att hitta lösningar. ■

Hornstull

2008 förvärvade Bonnier Fastigheter två fastigheter i Hornstull, Bulten 19 och Sågen 19, med planen att skapa ett av Stockholms mest attraktiva lägen.

Som Södermalms västra utpost har Hornstull en alldeles egen kombination av stad, park och vatten. Att nå den riktiga potentialen krävde dock arbete i flera steg. Området hade länge setts som eftersatt och slitet. Tillsammans med Stockholms stad, SL och andra fastighetsägare har vi arbetat för att göra området mer attraktivt och tryggt. Ambitionen var att skapa en levande mötesplats där människor vill vistas över hela dygnet, vilket såväl olika utmärkelser som besöksstatistik vittnar om att vi lyckats med.

Och fler än Stockholmarna verkar gilla omvandlingen. Hornstulls utveckling har fått stor medial uppmärksamhet, såväl nationellt som internationellt, och har lyfts fram i allt från SAS Inflight Magazine Scanorama till Financial Times, BBC News Magazine och The New York Times.

De två fastigheterna, Sågen 19 och Bulten 19, ligger på varsin sida om Långholmsgatan. Båda rymmer ingångar till Hornstulls tunnelbanestation.

Den totalrenoverade Sågen 19 från 1958 rymmer cirka 6 300 kvm moderna och flexibla kontor med generösa ljusinsläpp i stora fönster och butiker i gatuplan. De översta våningarna bjuder på fin utsikt över park, vatten och stad. Fastigheten ingår i konstprojektet 100Hus och konstnären Mikael Pauli har försett de två gavlarna med glasgranulat, som när de blir belysta bjuder betraktaren på olika färger beroende på var han eller hon står.

Fastigheten Bulten 19 byggdes 1966 och består idag av butiker och kontor. Den totalrenoverade och ombyggda kontorsdelen rymmer drygt 7 000 kvm i sju plan. Parallellt med renoveringen har vi tillsammans med staden och SL bedrivit ett stadsförnyelseprojekt för att skapa ett nytt stadsdelscentrum på ca 11 000 kvm här. Torgets norra sida har fått en spektakulär fondbyggnad, för att ge platsen en naturlig inramning med karaktär och egen identitet. ■



KVARTERET SÅGEN 19
Byggår: 1958
LOA: 6 350
Bonnierägt: 2008
Största hyresgäst: Bjerking AB

KVARTERET BULTEN 19
Byggår: 1966
LOA: 17 685
Bonnierägt: 2008
Största hyresgäster: Bravura Sverige AB,
Hemköp, H&M och Systembolaget

Sveavägens stilleben

***Bland våra fastigheter vid Sveavägen
tronar ett majestätiskt byggnadsminne,
sedan decennier en naturlig knutpunkt
för Nobelpristagare och andra
tongivande författare.***

Bonnier Fastigheter äger i dagsläget sex fastigheter på Sveavägen, i kvarteren Moraset och Stormkransen.

Moraset är kanske mest känt för renässanspalatset på Sveavägen 54–58, där Bonnierförlagen huserar sedan 1921. Den majestätiska byggnaden från 1882 tronar som ett stilleben mitt emot Adolf Fredriks kyrka. Fastigheten förklarades 1980 som byggnadsminne med motiveringen: ”Fasaden mot Sveavägen utgör – trots smärre förändringar – ett betydelsefullt och välbevarat exempel på monumental nyrenässans.” Om detta visste dock bröderna Reinhold ingenting, när de byggde fastigheten för sin verksamhet, Aktiebolaget Reinholds Ångbageri & Konditori. Bageriet var på den tiden ett av Sveriges största och konditoriet ansågs mycket elegant. Fastigheten rymde då även modebutik, raksalong och guldsmedsaffär. Fastigheten är idag ett klassiskt förlagshus, där många litterära storheter hunnit passera genom den stilfulla portalen, och får sägas vara en juvel i Bonnier Fastigheters krona.

När Bonnier år 1929 köpte Åhlén & Åkerlund förvärvade man även sitt första hus i kvarteret Stormkransen, som ligger på motsatt sida av Sveavägen, där förlaget hade både sitt tryckeri och sina redaktionslokaler. Sedan 1984 äger vi hela kvarteret Stormkransen. ■



KVARTERET STORMKRANSEN 1, 11, 14

Byggår: 1903, 1924-1925, 1928

LOA: 20 048

Bonnierägt: 1983, 1983, 1929

Största hyresgäst: Bonnier Tidskrifter

KVARTERET MORASET 2, 21, 22

Byggår: 1920-21, 1882-1888, 1927 (Industrihuset)

LOA: 21 788

Bonnierägt: 1989, 1986, 1921

Största hyresgäst: Bonnierförlagen

KVARTERET LOKSTALLET 7

Byggår: 1946-1949 och 2006

LOA: 47 961

Bonnierägt: 1946

Största hyresgäster:

PwC, DDB och Bonnierkoncernen



Torsgatan

Under förra seklet växte Bonnierföretagen snabbt. Behovet av fler lokaler växte, inte minst för det införlivade tidskriftsförlaget Åhlén & Åkerlund.

Vid Torsgatan hittade man den perfekta tomten, kvarteret Lokstallet 7, mitt i Stockholm och alldeles intill järnvägen. Där skulle det nya Bonnierhuset ligga. Men hur skulle det se ut? Det var dags att utlysa en arkitekttävling.

Det vinnande förslaget – ett torn med utskjutande huskroppar – var ritat av far och son Tengbom. Det första spadtaget togs i början av 1946 och tre år senare kunde man flytta in i Stockholms då högsta hus. Flera tillbyggnader och renoveringar har gjorts genom åren och inom dagens närmare 100 000 kvadratmeter hittar vi bland annat Bonniers Konsthall. Den största hyresgästen är revisionsfirman PwC. Idag har fler än 1 700 personer Bonnierhuset som sin arbetsplats. ■



Atlas Garden

Med Bonnierhuset som närmsta granne fortsatte omvandlingen av det tidigare Lokstallet och sedermera Säpos gamla kontorsfastighet till att bli Atlas Garden.

Den anonyma kontorsfastigheten i kvarteret Lokstallet 6 är på väg att utvecklas till den moderna kontorsfastigheten Atlas Garden. Den befintliga fastigheten byggdes på med en våning, fick en helt ny fasad och en ny genomtänkt insida som kommer att möta även de mest kräsna hyresgästers önskemål. Totalt kommer det att bli 7 300 välplanerade kvadratmetrar, disponerade över fem plan med inflyttning under våren 2016. De nya kontoren kommer att ha utsikt över Barnhusviken åt ena hållet och det charmiga Atlasområdet åt andra.

I Atlasområdet har entreprenörskap och framgång odlats i generationer, med Bonnierfären som en av de tongivande aktörerna. Området har dock fått sitt namn efter Atlas AB, idag Atlas Copco, som länge tillverkade lokomotiv och järnvägsvagnar här. Det var också här bland områdets skorstenar, altaner och vindskupor som Astrid Lindgren hittade inspiration till sin Karlsson på taket. Inramat av Vasaparken, Barnhusviken, Centralstationen och Norrtulls in- och utfarter är Atlas nära det mesta. ■



KVARTERET LOKSTALLET 6
 Byggår: 1928, 1971 och 2004
 LOA: ca 7 300
 Bonnierägt: 2009
 Största hyresgäster:
 Stockholms läns sjukvårdsområde
 och Bonnier AB

KVARTERET SEGMENTET 1
 Byggår: 1989-1990
 LOA: 26 141
 Bonnierägt: 1989
 Största hyresgäst: K-Rauta



Kungens kurva

Bonnier Fastigheter såg tidigt stor potential i Kungens kurva, söder om Stockholm. Och mycket riktigt har området blivit en stadigt expanderande knutpunkt.

Tillsammans med Skärholmens centrum är Kungens kurva idag Nordens största handelsplats, med fler än 15 miljoner besökare per år. Här byggde vi 1989 vår fastighet Segmentet 1. Från början rymde de cirka 30 000 kvadratmetrarna koncernens samlade tidskriftstryckeri, men här har även Svensk Filmindustri under en period haft såväl sitt huvudkontor som sina filmateljéer. Sedan 2008 huserar K-Rauta i fastigheten, med en butiksyta om cirka 9 000 kvadratmeter.

Utveckling och omvandling av resterande ytor är i full gång, efter att Bonnier Fastigheter i samverkan med kommunen tagit fram en ny detaljplan. Här kommer vi snart att stå inför Skandinaviens första och enda handelsplats med allt inom hem, bygg och inredning. Handelskonceptet har fått namnet BO/OM. Att Segmentet är placerat precis där nya Förbifart Stockholms södra infart ska komma in i området ökar naturligtvis fastighetens potential ytterligare. ■

KVARTERET STÄMPELN 1

Byggår: 1964

LOA: 22 128

Bonnierägt: 1964

Största hyresgäster:

K-Rauta och Willys



Häggvik

På en obebyggd sankmark norr om Stockholm såg Bonnierkoncernen tidigt stora utvecklingsmöjligheter. Så stora, att man redan på 1950-talet byggde fastigheter här.

Området Häggvik i Sollentuna ses numera som ett av Sveriges bästa handelslägen – intill såväl E4 mot Arlanda som Norrortsleden, som binder samman Stockholms norra förorter. Det är nära till järnväg och pendeltåg och snart åker man hit direkt från Kungens kurva, via nya Förbifart Stockholm. De gamla industriområdena har med tiden förvandlats till ett nytt stadslandskap och en regional mötesplats med en blandning av bostäder, arbetsplatser och handel.

Bonnier Fastigheter har idag en fastighet i Häggvik, Stämpeln 1, som ligger med bästa skyltläge mot E4:an. Fastigheten har byggts om flera gånger sedan byggåret 1964, för att möta nya hyresgästers krav och önskemål. Idag rymms här både kontor och handel, som K-Rauta och Willys, men med framtiden i sikte har vi tillsammans med kommunen arbetat fram en ny detaljplan. Detaljplanen, som antogs hösten 2015, är tänkt att göra Stämpeln till entré för hela Sollentuna och omfattar 30 000 kvm butiksytta. ■

Akalla

Genom åren har DN:s och Expressens tryckerier flyttat flera gånger, i takt med Stockholms utveckling.

På 1990-talet började logistiken med tung trafik genom innerstaden bli allt för besvärlig för Bonnier-tidningarna DN och Expressen i Marieberg. Man började se sig om efter en lämplig plats för ett nytt tryckeri. Valet blev Akalla, med sin närhet till E4:an och Arlanda. Bygget av tryckeriet blev det dittills största byggprojektet i Bonnier-koncernens historia. I september 1993 kunde anläggningen invigas av kungaparet och verksamheten i de cirka 93 000 kvadratmetrarna starta.

Här finns fortfarande Sveriges största tidningstryckeri, som också betraktas som ett av världens mest avancerade. Runt 1,4 miljoner tidningar produceras – varje dag. Men fastigheten rymmer inte bara gigantiska tryckpressar, utan även företag och organisationer med särskilda behov och höga säkerhetskrav, som Interxion och Loomis. Dessutom finns restaurang, konferensanläggning och friskvårdsanläggning med gym och simhall. Och konst förstås, som kan skänka inspiration till alla som arbetar här. ■

KVARTERET VANDA 3

Byggår: 1990-1993

LOA: 88 858

Bonnierägt: 1990

Största hyresgäster:

DNEX-tryckeriet, Interxion och Loomis



Siffror

- Nytecknade hyresavtal om 24 660 kvm
- Nettouthyrning ca 17,2 mkr
- 30% av den uthyrningsbara ytan hyrs ut till företag inom Bonnierkoncernen
- Resultat före skatt: 1 008 mkr (421 mkr)
- Omsättning: 454,1 mkr (432,5 mkr)
- Överskottsgrad: 68% (66%)
- Kassaflöde före värdehöjande investeringar och skatt: 203 mkr (195 mkr)
- Värdehöjande investeringar: 256 mkr (117 mkr)
- Marknadsvärde: 7 618 mkr (6 557 mkr)
- Nettoskuld: 2 083 mkr (2 036 mkr)
- Belåningsgrad: 28% (32%)

MARKNADSVÄRDE

Per 31 december 2015 äger Bonnier Fastigheter 14 fastigheter, vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 7 618 mkr.

FINANS

Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 138 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 28% (32%). Belåningsgraden ska över tid vara låg i förhållande till vad som för tillfället uppfattas som normalt för ett noterat fastighetsbolag.

INVESTERINGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar under 2015 uppgick till 256 mkr, där samtliga investeringar avsåg pågående projekt i befintliga fastigheter.

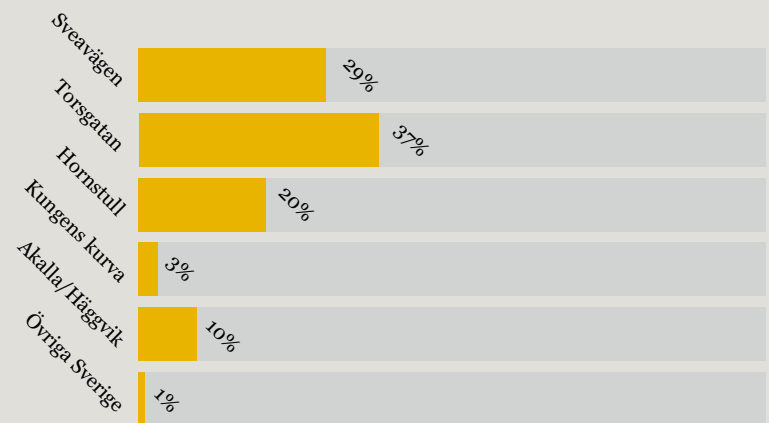
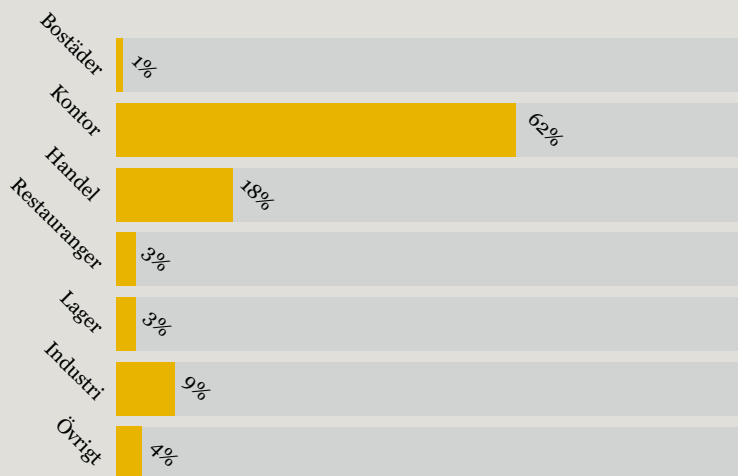
EN DEL AV BONNIERKONCERNEN

Den idag globala mediekoncernen Bonnier startade med en bokhandel 1804 och drivs fortfarande inom familjen, med framtida generationer i åtanke. I dagsläget har Bonnierkoncernen drygt 11 000 anställda, fördelat på närmare 175 bolag i 17 länder.

Bonnierkoncernen består av många bolag i flera länder, men alla företagen präglas av samma värderingar och en gemensam företagskultur. Familjekänslan är stark, liksom det långsiktiga tänkandet och den humanistiska inställningen.

Bonnier Fastigheter Koncernen, mkr (IFRS)	2015	2014
Rörelsens intäkter	454,1	432,5
Rörelsens kostnader	-180,1	-177,2
Rörelseresultat	274,0	255,3
Realiserad & oerealiserad värdeförändring	805,8	254,6
Finansnetto	-71,8	-88,9
Resultat före skatt	1 008,0	421,0

Grafer

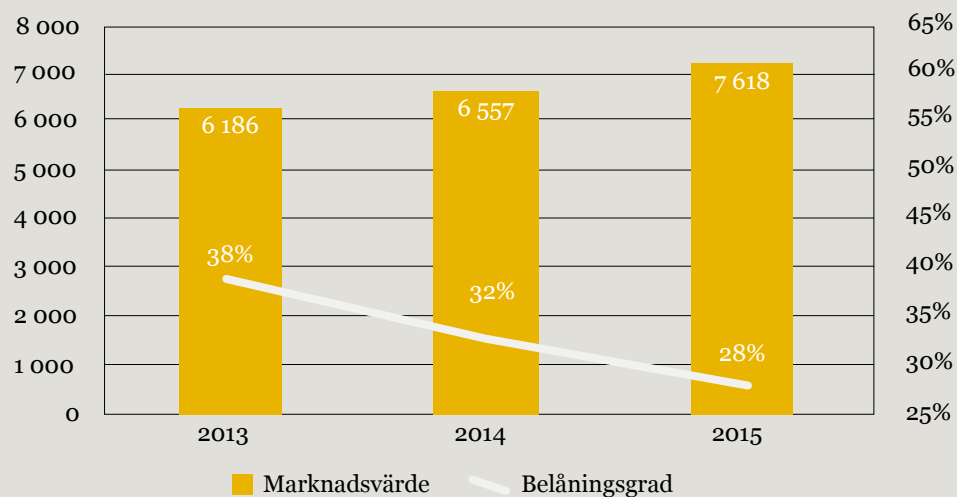


HYRESINTÄKTER PER SEGMENT

Segment	%	Hyra, mkr
Bostäder	1	2,8
Kontor	62	268,8
Handel	18	78,3
Restauranger	3	13,8
Lager	3	11,1
Industri	9	39,6
Övrigt	4	16,2

MARKNADSVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE

Förvaltningsområde	Procent
Sveavägen	29%
Torsgatan	37%
Hornstull	20%
Kungens kurva	3%
Akalla / Häggvik	10%
Övriga Sverige	1%



Styrelse



Carl-Johan Bonnier, Erik Haegerstrand, Lennart Sten, Jens Engwall, Per Uhlén, Pontus Bonnier

Bonnier Family Council
Ordf: Carl-Johan Bonnier

BONNIER HOLDING AB
Ordf: Arne Karlsson
VD: Erik Haegerstrand

BONNIER AB
Ordf: Carl-Johan Bonnier
VD: Tomas Franzén

BONNIER FASTIGHETER AB
Ordf: Erik Haegerstrand
VD: Tomas Hermansson

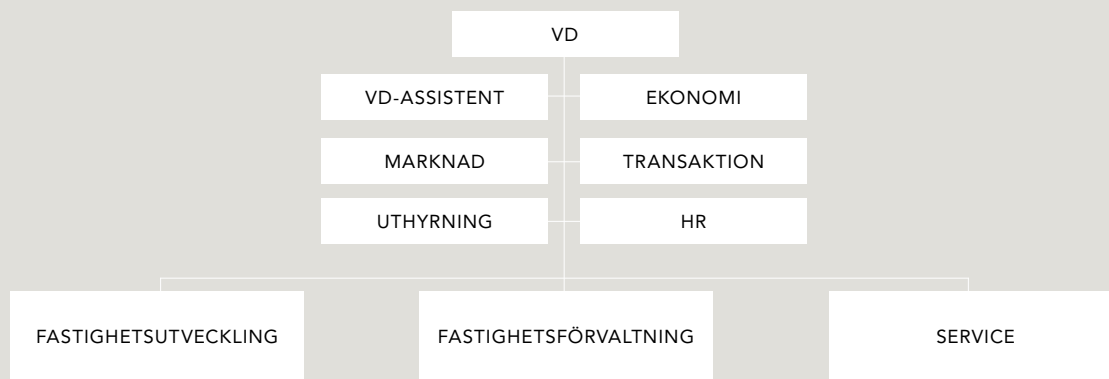
AB BONINVEST
Ordf: Pontus Bonnier
VD: Erik Haegerstrand

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Ledning

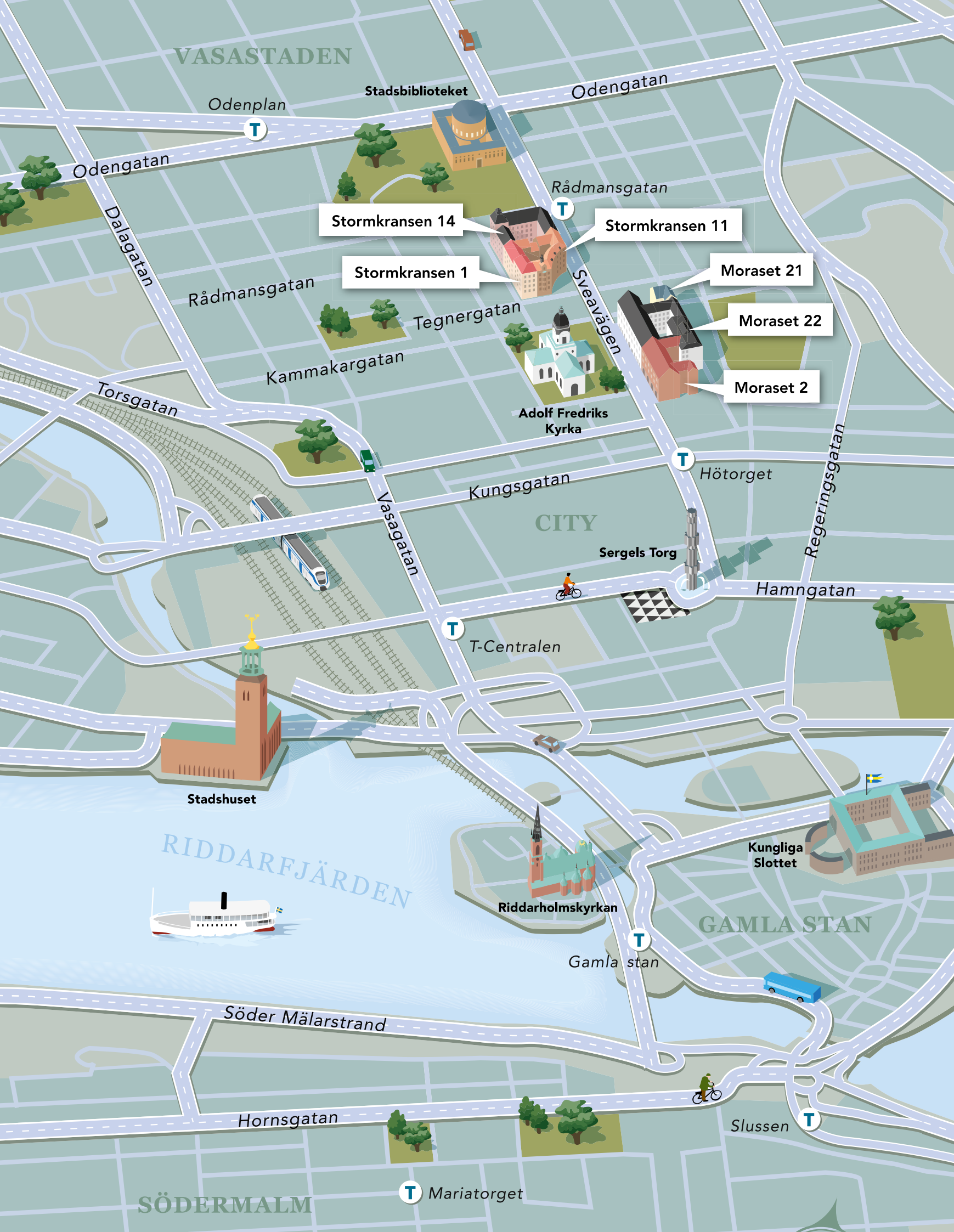


Från vänster: Tomas Hermansson, Anneli Albäck, Rikard Bäckman, Björn Boestad, Sara Björnberg, Sara Olsson, Katarina Holmgren, Thomas Tranberg



Var alla våra
fastigheter
ligger och
heter hittar
du bakom
den här fliken





VASASTADEN

Odenplan

Stadsbiblioteket

Odengatan

Odengatan

Dalagatan

Stormkransen 14

Rådmanngatan

Stormkransen 11

Rådmanngatan

Stormkransen 1

Tegnergatan

Sveavägen

Moraset 21

Moraset 22

Kammakargatan

Moraset 2

Torsgatan

Adolf Fredriks Kyrka

Hötorget

Kungsgatan

CITY

Sergels Torg

Hamngatan

T

T-Centralen

Stadshuset

RIDDARFJÄRDEN

Kungliga Slottet

Riddarholmskyrkan

GAMLA STAN

Gamla stan

Söder Mälarstrand

Hornsgatan

Slussen

T

Mariatorget

SÖDERMALM

Fastighetsförteckning

Adress	Fastighetsbeteckning	Bostäder	Butik/Restaurang	Kontor	Industri	Lager
Sveavägen 52	Moraset 2	518	425	3 445		
Kammakargatan 9	Moraset 21	457		1 918		
Sveavägen 56	Moraset 22			13 274		1 374
Saltmätargatan 8	Stormkransen 1		264	1 920		344
Sveavägen 47	Stormkransen 11	2 533	1 135	2 465		292
Sveavägen 49	Stormkransen 14		2 413	8 016		420
Atlasmuren 1	Lokstallet 6			6 217		16
Torsgatan 21	Lokstallet 7		1 681	33 937		1 008
Hornsbruksgatan 28	Bulten 19		10 282	7 119		244
Långholmsgatan 36	Sågen 19		696	5 481		103
Dialoggatan 6	Segmentet 1		10 765		15 373	
Bagarbyvägen 61	Stämpeln 1		12 796	9 170		153
Esbogatan 11	Vanda 3			3 906	81 857	2 720
Totalt:		3 508	40 457	96 868	97 230	6 674

Övrigt	Garageplatser	Total uthyrbar yta (exkl. garage)	Byggnadsår	Taxeringsvärde (2015)
144		4 532	1920–1921	128 500 000 kr
233		2 608	1920	83 000 000 kr
	37	14 648	1882–1888, 1927	440 000 000 kr
112	60	2 640	1903	65 000 000 kr
		6 459	1924–19253	165 400 000 kr
		10 934	1925–1928	267 000 000 kr
473	47	6 706	1928	110 000 000 kr
4 520	312	41 146	1946–1949, 2006	846 000 000 kr
81		17 726	1966	424 000 000 kr
	20	6 280	1958	137 000 000 kr
3		26 141	1989–1990	88 000 000 kr
9		22 128	1964	131 200 000 kr
375		63 048	1990–1993	462 000 000 kr
5 950	476	224 996		3 347 100 000 kr

Fakta och
siffror kring
alla våra
fastigheter
hittar du bakom
den här fliken



Bonnier 
Fastigheter

www.bonnierfastigheter.se